

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ  
MĚSTA OSTRAVY č. 10

Textová část

2009

## OBSAH

1. Úvod.....	3
2. Součásti cenové mapy.....	3
3. Instrukce k použití cenové mapy .....	4
4. Stručná charakteristika města .....	5
5. Metodika zpracování cenové mapy .....	6
5.1 Účel zpracování.....	6
5.2 Postup zpracování .....	6
5.3 Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik .....	6
5.4 Přiřazení cen jednotlivým skupinám pozemků .....	8
6. Poměrové ukazatele ocenění .....	9
7. Charakteristika trhu s pozemky .....	11
7.1 Všeobecná analýza.....	11
7.2 Rozbor realizovaných prodejů.....	12
8. Seznam městských obvodů a katastrálních území .....	23

# 1. Úvod

Aktualizovaná, v pořadí již celkově 10. cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy (dále jen *cenová mapa*), navazuje na svá předchozí vydání, která jsou uvedena v následujícím přehledu:

pořadové číslo CMSP	výměr MF / vyhláška obce		Cenový věstník MF		Účinnost	
	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
1	10/16/1992	4.11.1992	47	30.11.1992	1.1.1993	30.6.1995
2	10/200	12.9.2000	4	9.1.2001	1.10.2000	13.11.2002
3	10/2002	30.10.2002	23	18.12.2002	15.11.2002	31.5.2004
4	7/2004	12.5.2004	8	28.6.2004	1.6.2004	31.12.2004
5	15/2004	15.12.2004	2	10.1.2005	1.1.2005	31.12.2005
6	13/2005	14.12.2005	2	17.1.2006	1.1.2006	31.12.2006
7	22/2006	13.12.2006	1	26.1.2007	1.1.2007	31.12.2007
8	12/2007	12.12.2007	1	25.1.2008	1.1.2008	31.12.2008
9	15/2008	17.12.2008	1	23.1.2009	1.1.2009	
<b>10</b>						

Cenová mapa je opět vyhotovena na tiskovém výstupu digitalizované katastrální mapy města Ostravy a transformována do digitální podoby, v níž je součástí městského informačního systému GISMO, který obsahuje hranice parcel a hranice katastrálních území statutárního města Ostravy.

## 2. Součásti cenové mapy

Cenovou mapu tvoří:

- 1) Textová část cenové mapy v rozsahu 23 stran A4.
- 2) Grafická část s vymezenými a oceněnými skupinami parcel obdobných stavebních pozemků v rozsahu 66 mapových listů v měřítku 1 : 5 000.
- 3) Cenová mapa v elektronické podobě, identická s její tištěnou formou, nainstalovaná v městském informačním systému statutárního města Ostravy.

### 3. Instrukce k použití cenové mapy

- 1) Cenová mapa je určena pro oceňování stavebních pozemků, definovaných v § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů (dále jen *zákon*).
- 2) Cenová mapa je zpracována podle § 33 odst. 2 a § 10 zákona a podle § 27 vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (*oceňovací vyhláška*), ve znění vyhlášky č.456/2008 Sb.
- 3) V cenové mapě je v graficky vymezených skupinách parcel obdobných stavebních pozemků uvedeno číslo, které vyjadřuje:

**cenu v Kč/m<sup>2</sup>.**

- 3) Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení § 27 odst. 5 a 6 nebo podle § 28 oceňovací vyhlášky.
- 4) Stavební pozemky, které jsou v cenové mapě v oceněné skupině parcel, ale jejichž část je ve skupině parcel neoceněných nebo s jinou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení § 27 odst. 5 a 6 nebo podle § 28 oceňovací vyhlášky.
- 5) Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu ostatní plochy se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní (veřejná) komunikace a ostatní dopravní plocha, která není součástí pozemní komunikace, s výjimkou komunikací privátních a v uzavřených plochách či prostorech, jakož pozemky územním rozhodnutím nebo stavebním povolením určené ke stavbě veřejných komunikací a dopravních ploch, se neoceňují podle této cenové mapy a jejich cena se zjistí podle § 28 odst. 7 oceňovací vyhlášky.
- 6) Jde-li u pozemků uvedených v instrukci č. 5 o komunikace privátní a komunikace v uzavřených plochách či prostorech, dále jsou-li užívány k podnikání za úplatu (např. slouží-li k úplatnému poskytování služeb motoristům) nebo jsou-li funkčně spojeny se stavbami komerčního charakteru (např. ostatní dopravní plochy, vč. parkovišť obchodních domů, ubytovacích a stravovacích zařízení), se oceňují podle této cenové mapy. Nejsou-li uvedené pozemky v cenové mapě oceněny, zjistí se jejich cena podle § 28 odst. 2 oceňovací vyhlášky.
- 7) V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9 zákona) s jeho skutečným stavem v terénu, se postupuje způsobem podle § 27 odst. 4 oceňovací vyhlášky.
- 8) Originál cenové mapy je bezplatně přístupný v pracovní době v odboru financí a rozpočtu Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava - tel. č.: 599 443 515.
- 9) Cenová mapa v digitální podobě je uložena ve středisku informačních služeb Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, Ostrava a dále je bezplatně trvale přístupná na oficiálních webových stránkách magistrátu Statutárního města Ostravy <http://gisova.ostrava.cz> .

## 4. Stručná charakteristika města

Ostrava je třetím největším městem v České republice podle počtu obyvatel a druhým největším městem dle rozlohy správního území města. Zároveň je největší aglomerací v příhraniční oblasti tří států: České republiky, Polska (ve vzdálenosti 15 km) a Slovenska (cca 55 km). V rámci ČR má zcela zvláštní postavení, neboť během uplynulých desetiletí byla chápána jako významné centrum těžkého průmyslu a dále jako město obchodní a transitní. Ostrava je v současnosti třetím ekonomicky nejvýznamnějším městem České republiky.

Z hlediska územně správního uspořádání se Ostrava člení na 23 městské obvody s 39 katastrálními územími (dále jen *k.ú.*). Ve městě v současnosti trvale žije 308 374 obyvatel.

Ostrava v posledním období zaznamenává každoročně velmi mírný pokles obyvatel, i přes rostoucí nabídku pracovních příležitostí v Ostravě a okolí. Věková struktura obyvatelstva města Ostravy je následující:

<b>věková kategorie</b>	<b>věkový interval</b>	<b>podíl (%)</b>
<b>předproduktivní</b>	0 – 14	13,99
<b>produktivní</b>	15 - 64	71,02
<b>poproduktivní</b>	65 a více	15,00

Oproti minulému období došlo opět k nárůstu podílu obyvatel v důchodovém věku a také poklesu obyvatel ve věku do 14 let, což ukazuje na stálý odliv práceschopného obyvatelstva mimo region. Rovněž byl zaznamenán velmi mírný nárůst průměrného věku obyvatelstva, který činí 40,5 roku.

Město Ostrava je sídlem administrativních, obchodních, kulturních, zdravotnických, vědeckých a sportovních institucí, což souvisí se skutečností, že je krajským městem Moravskoslezského kraje.

Vzhledem ke své poloze je Ostrava rovněž významným tranzitním uzlem, zejména železniční dopravy, odkud se tratě rozbíhají ve východním směru na Slovensko, ve směru severním na Polsko a Rusko, na západ na Prahu a směrem na jih na Brno a dále do Rakouska. Ostrava má také hustou síť městské hromadné dopravy, pět železničních stanic a ve vzdálenosti asi 15 km mezinárodní letiště (Mošnov). Ostrava je také výchozím bodem regionální hromadné dopravy.

V důsledku politických změn po roce 1989 Ostrava jako jedno z mála měst v ČR zaznamenává obrovský přerod způsobený omezováním těžkého průmyslu a nezbytností následné restrukturalizace. Ostrava vyvíjí maximální úsilí směřující k využití fondů Evropské unie a jiných finančních mechanismů pro další rozvoj města, o čemž svědčí připravované projekty, v rámci kterých by mohla Ostrava čerpat v průběhu let 2007 až 2013 až 63,5 milionu eur. Je připraveno více než sto projektů, které zahrnují oblasti podpory investic, revitalizaci tzv. brownfields, životního prostředí, dopravy i turismu. Ze získaných prostředků budou realizovány projekty na území celého města jako např. výstavba infrastruktury v lokalitě Nové Karoliny, výstavba nové ulice Porážkové, prodloužení rychlostní komunikace Míšecká a Rudná s napojením na dálnici D47. Významnými investičními akcemi budou také úprava přednádražního prostoru ve Svinově, jehož cílem je vytvořit dopravní terminál nadregionálního významu, dále revitalizace řeky Ostravice, která počítá i s budováním cyklostezek kolem řeky a dostavba plošné kanalizace, podpořeny budou ostravská zoo nebo Slezskoostravský hrad. Další významnou oblastí investic jsou nevyužité plochy bývalých průmyslových areálů, které tvoří asi 15 % rozlohy města. Třemi hlavními

lokalitami jsou Karolina a Dolní oblast Vítkovic v centrální části města, a dále rozvojové území na okraji města v blízkosti dálnice D47 v Hrušově.

## 5. Metodika zpracování cenové mapy

### 5.1. Účel zpracování

Účelem zpracování cenové mapy je narovnání vztahu mezi cenami stavebních pozemků, které se sjednávají v konkrétních kupních smlouvách a cenami zjištěnými podle cenového předpisu.

### 5.2. Postup aktualizace cenové mapy

Vlastní zpracování cenové mapy lze rozdělit do čtyř hlavních etap, a to:

*v I. etapě* – jako základ pro stanovení cen pozemků podle § 10 zákona byly shromážděny a roztříděny ceny sjednané v konkrétních kupních smlouvách, vložených do katastru nemovitostí v období mezi lednem 2007 a lednem 2008. Zdrojem těchto informací byl listinný operát katastru nemovitostí.

*v II. etapě* – původní rozdělení do jednotlivých skupin parcel obdobných stavebních pozemků bylo porovnáno se současným využitím, v případě nově zastavěných území či změn ve využití území byly vytvořeny nové skupiny parcel obdobných stavebních pozemků.

*v III. etapě* – porovnání pozemků s cenami obdobných pozemkových celků na základě jejich charakteristik. V cenové mapě nejsou oceněny ty pozemky, kde nebyl zjištěn jejich prodej, resp. nebylo je možné porovnat se zjištěnými cenami porovnatelných pozemků.

*v IV. etapě* – konečná aktualizace grafické části cenové mapy s aktuální verzí digitální katastrální mapy tak, aby se cenová mapa mohla stát součástí geografického informačního systému města Ostravy.

### 5.3. Rozbor území z hlediska šetřených charakteristik

Rozbor území byl proveden na aktuálním mapovém podkladě jednotlivých katastrů města Ostravy. Na základě místních šetření a podle poslední platné podoby územního plánu byly prověřeny stávající skupiny pozemků ve vztahu ke změnám v zastavěnosti území a vymezeny nové skupiny funkčně obdobných pozemků na podkladech šetřených charakteristik:

*Účel užití:*

Hlavní důraz je kladen na přesné vymezení skupin pozemků, které se vyznačují shodným účelem využití. Pro tyto potřeby byl v mapových podkladech barevně vyznačen účel užití pozemků, který dále slouží ke statistickému vyhodnocení tržních vlivů na ceny pozemků.

*Poloha v obci:*

Území města Ostravy bylo opět rozděleno do čtyř polohových tříd, a to v závislosti na shodném účelu využití území v dané třídě a umístění v obci (centrum a vnitřní město, okrajová část vnitřního města, průmyslová část města a území mimo kompaktní město).

Do čtyř polohových tříd bylo území města rozděleno v hranicích k.ú. takto:

1. Vnitřní město (jádrové území města s využitím pro obchod, služby, administrativu a hromadné bydlení) zahrnuje k.ú. Moravská Ostrava, Přívoz, Mariánské Hory a Poruba.
2. Okrajová část vnitřního města zahrnuje k.ú. s převažující funkcí pro bydlení (individuální i hromadné) – Muglinov, Slezská Ostrava, Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy,

Hrabůvka, Dubina u Ostravy, Poruba – sever, Svinov, Martinov ve Slezsku, Třebovice ve Slezsku a Pustkovec.

3. Průmyslové části města, převážně zastavěné areály těžkého průmyslu jako jsou k.ú. Kunčičky, Kunčice nad Ostravicí, Hrušov, Vítkovice, Zábřeh–VŽ a Zábřeh–Hulváky (spolu s k.ú. Nová Ves postižené záplavami v roce 1997).
4. Území mimo kompaktní město, s převažujícím využitím pro individuální bydlení, tvoří k.ú. Michálkovice, Radvanice, Bartovice, Heřmanice, Antošovice, Koblov, Petřkovice u Ostravy, Lhotka u Ostravy, Hošťálkovice, Proskovice, Stará Bělá, Nová Bělá, Krásné Pole, Polanka nad Odrou, Nová Ves u Ostravy, Stará Plesná, Nová Plesná a Hrabová.

#### Soulad s územním plánem:

Dalším sledovaným údajem bylo porovnání aktuálního účelu užití stavebních pozemků s jejich perspektivním využitím podle územně plánovací dokumentace. Výsledkem šetření je nesoulad v lokalitách, kde je výhledově uvažováno nové využití a kde v současné době probíhají výkupy pozemků za účelem přípravy území pro nové investice do lehkého průmyslu podél nově budovaného městského úseku dálnice D47 (např. městské obvody Hošťálkovice a Svinov nebo městská část Přívoz).

#### Stavební vybavenost:

Informace z úřadů jednotlivých městských obvodů byly využity pro posouzení vybavenosti pozemků základními inženýrskými sítěmi. Ostrava je téměř zcela vybavena veřejným rozvodem elektřiny, vody a telekomunikačními službami. Veřejná kanalizace je na celém území vnitřního města, ve velkých průmyslových areálech a jejich přílehlém okolí (tj. v průmyslových částech a okrajových územích vnitřního města). V městských obvodech mimo kompaktní město je kanalizace zavedena také v celém území městských obvodů Lhotka a Martinov, v Hošťálkovicích je na 90 % zastavěného území, v Hrabové na 80 % zastavěného území, v Pustkovci na 80 % zastavěného území, v k.ú. Slezská Ostrava na 80 % zastavěného území a v městském obvodu Svinov na 95 % zastavěného území.

Většina městských obvodů mimo kompaktní město je odkanalizována jen částečně v rozsahu:

- městský obvod Slezská Ostrava,
  - část Kunčice a Kunčičky (k.ú. Kunčice nad Ostravicí a Kunčičky) v rozsahu 50 %,
  - část Heřmanice (k.ú. Heřmanice) v rozsahu 25 % v lokalitě ulic Koněvova a Kubinova, kde probíhá výstavba obytných domů řadových rodinných domů
  - část Hrušov (k.ú. Hrušov) v rozsahu 50 %,
  - část Koblov (k.ú. Koblov) v rozsahu 10 %
  - v části Antošovice (k.ú. Antošovice) kanalizace chybí
- městský obvod Michálkovice (k.ú. Michálkovice) v rozsahu 25 %,
- městský obvod Nová Bělá (k.ú. Nová Bělá) - pozemky podél ulice Krmelínské a Mitrovické,
- městský obvod Petřkovice (k.ú. Petřkovice) v rozsahu 70 %,
- městský obvod Plesná
  - k.ú. Stará Plesná v rozsahu 8 %,
  - v k.ú. Nová Plesná kanalizace chybí
- městský obvod Stará Bělá (k.ú. Stará Bělá) v rozsahu 10 % s tím, že podél hlavní komunikace Mitrovická byla dokončena výstavba páteřní kanalizace

pro odkanalizování převážné části obvodu, na kterou bude postupně napojeno 50 až 60 % území

- městský obvod Radvanice a Bartovice
  - k.ú. Radvanice v rozsahu 70 %,
  - k.ú. Bartovice v rozsahu 15 %,
- městský obvod Polanka (k.ú. Polanka nad Odrou) v rozsahu 25 %,
- v městských obvodech Krásné Pole (k.ú. Krásné Pole) a Proskovice (k.ú. Proskovice) zatím veřejná kanalizace chybí.

Na veřejný rozvod plynu jsou napojeny všechny obvody města. Pouze v některých okrajových částech mimo kompaktní město je plyn rozveden pouze částečně (k.ú. Hrušov v městském obvodu Slezská Ostrava a v obvodu Polanka v lokalitě Janová). V některých ostravských obvodech je centrální rozvod tepla, zejména v sídlištních celcích městských obvodů Poruba (k.ú. Poruba a Poruba-sever) Pustkovec, Svinov, Ostrava-Jih (k.ú. Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy, Hrabůvka, Dubina u Ostravy), Hrabová, ale také ve vnitřním městě - v Moravské Ostravě a Přívoze, Mariánských Horách a Slezské Ostravě.

#### Dopravní dostupnost:

Předmětem šetření bylo spojení městské hromadné dopravy (dále jen *MHD*) mezi centrem města a jeho jednotlivými částmi. Kritériem byla vzdálenost od centra města, dopravní dostupnost a vzdálenost od nejbližších stanic MHD. V území vnitřního města, okrajové části vnitřního města a průmyslových částech je síť MHD dostatečná, neboť je zajištěna jak autobusy, tak i trolejbusy a tramvajemi. V územích mimo kompaktní město jsou však prostředky MHD zastoupeny omezeně, většinou autobusy, popřípadě trolejbusy. Některé lokality však mají vzdálenosti mezi zastávkami MHD i více než 1 km. Městská hromadná doprava se dále rozšiřuje i za správní hranice města do okolních obcí, což zvyšuje zájem o stavební pozemky v příměstské oblasti Ostravy.

#### Omezující faktory:

Zde byly zohledňovány okolnosti, které rozhodujícím způsobem limitují využití stavebních pozemků, jako jsou stavební uzávěra, výskyt důlních plynů (metanu), nadměrná hluchnost a případné ohrožení záplavami.

#### **5.4. Přiřazení cen jednotlivým skupinám parcel obdobných stavebních pozemků**

Podkladem pro ocenění jednotlivých skupin parcel obdobných stavebních pozemků (dále jen *obdobných parcel*) byly ceny sjednané v uzavřených kupních smlouvách, které byly dohledány a prověřeny na katastrálním úřadu v Ostravě.

Dohledané ceny byly analyzovány s cílem vyloučení těch údajů, které neodpovídaly obvyklým cenám (§ 2 odst. 1 zákona) a dále v případech, kdy šlo o sjednané ceny za soubor nemovitostí (např. pozemků, vč. staveb, venkovních úprav a trvalých porostů).

Jednotlivým skupinám obdobných parcel byla na základě zjištěných cen a charakteristik přiřazena cena v Kč za m<sup>2</sup>.



## 6. Poměrové ukazatele ocenění

Na základě statistických dat převzatých z katastru nemovitostí byly zjištěny údaje o plošném rozvrstvení druhů pozemků, počtech parcel a jiné údaje.

### Výměry a počty parcel

CM 2008

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 842	55	48 888	35
Zastavěná plocha	2 011	10	59 277	42
Ostatní plocha	7 568	35	32 724	23
<b>Ostrava celkem</b>	<b>21 421</b>	<b>100</b>	<b>140 889</b>	<b>100</b>

CM 2009

Základní členění	výměra v ha	%	počet parcel	%
Zemědělská a lesní půda, vodní plochy	11 825	55	49 772	35
Zastavěná plocha	2 007	9	59 389	41
Ostatní plocha	7 590	35	34 055	24
<b>Ostrava celkem</b>	<b>21 422</b>	<b>100</b>	<b>143 216</b>	<b>100</b>

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu *zastavěná plocha a nádvoří* (9 %) a spolu s *ostatními plochami* tvoří 44 % rozlohy správního území města. Menší podíl stavebních pozemků je důsledkem velké rozlohy zemědělské půdy na periférii správního území města a „zelených“ nezastavěných ploch uvnitř města, mezi jednotlivými městskými obvody.

Z hlediska počtu parcel však činí podíl stavebních pozemků 41 % (s pozemky ostatních ploch 65 %). Uvedený stav je důsledkem mnohem větší členitosti zastavěného území a menších výměr parcel stavebních pozemků.

Ve srovnání s údaji cenové mapy č. 9 z roku 2008 došlo k nárůstu počtu pozemků - zastavěných ploch (o 112 parcel). Růst počtu parcel zastavěných ploch je sledován napříč městem, např. v městské části Poruba, kde bylo zaneseno do katastru nemovitostí několik významných novostaveb jako obchodní centrum Interspar, bytové domy na ul. Francouzská a logistické centrum ProLogis Park, dále došlo k růstu zastavěných ploch v Přívoze, kde v blízkosti dálnice D47 došlo k rozšíření průmyslové zástavby, a dále v Hrabové, kde došlo k dalšímu rozvoji městské průmyslové zóny. Oproti tomu k významnému úbytku zastavěné plochy došlo zejména v Hrušově, kde dochází k demolici původní průmyslové i bytové zástavby a kde je zároveň připravována nová průmyslová zóna. V případě plošné výměry stavebních pozemků (zastavěných a ostatních ploch) došlo v mezidobí k nárůstu o 16,8 ha. Výměra zastavěných ploch celkově poklesla o 4,7 ha. V případě ostatních ploch výměra celkově vzrostla o 21,5 ha, což je způsobeno rozvojem dopravních ploch zejména výstavbou měst. úseku dálnice D47 resp. přívaděčů k dálnici (k.ú. Hrušov, Poruba, Třebovice a Moravská Ostrava), v porovnání s minulým obdobím došlo k výraznému poklesu ostatních ploch v městském obvodu Hošťálkovice, a to v rámci zahlazování důsledků hornické činnosti Dolu Jan Šverma. Při srovnání s údaji cenové mapy z roku 2008 se plocha správního území města Ostravy nezměnila, ale opět došlo k nejvýraznějšímu nárůstu v kategorii ostatních ploch, a to v důsledku rozvoje komunikačního systému města.

Pro ocenění cenovou mapou bylo na území města vymezeno celkem 3 810 skupin obdobných parcel, z nichž 2 609 (68,5 %) bylo oceněno. V těchto skupinách byla uplatněna sjednaná cena pozemku nebo došlo k ocenění pozemků na základě porovnání. Z výměry

správního území města Ostravy bylo oceněno 37,2 % jeho rozlohy, což znamená nárůst o 0,4 % oproti minulému období.

**Tab. – celkový počet skupin obdobných pozemků na území města Ostravy**

CM 2008

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
<b>Neoceněno</b>	1 219	13 545	32,2	63,2
<b>Oceněno</b>	2 566	7 878	67,8	36,8
<b>Celkem</b>	<b>3785</b>	<b>21 423</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

CM 2009

	Počet skupin	Výměra v ha	% dle skupiny	% dle výměry
<b>Neoceněno</b>	1 201	13 460	31,5	62,8
<b>Oceněno</b>	2 609	7 963	68,5	37,2
<b>Celkem</b>	<b>3 810</b>	<b>21 423</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Následující tabulka poskytuje srovnání mezi celkovými počty zastavěných ploch a jejich strukturou využití, a rozdělení podle vymezených skupin obdobných parcel. Vzhledem k údajům cenové mapy z roku 2008 došlo k nárůstu počtu skupin obdobných pozemků, a to o 40.

**Tab. Rozdělení zastavěné plochy dle charakteru využití**

CM 2008

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	414	365
zemědělské a lesní objekty	37	37
občanská vybavenost	1 044	601
ostatní stavební objekty - garáže	172	172
technická vybavenost	62	30
objekty bydlení	1 331	1 323
<b>Celkem</b>	<b>3 060</b>	<b>2 528</b>

CM 2009

Druh zastavěné plochy	Počet skupin obdobných pozemků	
	celkem	oceněných
průmyslové objekty	423	377
zemědělské a lesní objekty	37	37
občanská vybavenost	1 050	611
ostatní stavební objekty - garáže	172	172
technická vybavenost	64	34
objekty bydlení	1 354	1 346
<b>Celkem</b>	<b>3 100</b>	<b>2 577</b>

## 7. Charakteristika trhu s pozemky

### 7.1. Všeobecná analýza:

*Analýza trhu* s nemovitostmi na území města Ostravy pro aktualizaci cenové mapy pro rok 2009 byla provedena z informací získaných o 3 287 prodeích pozemků v období od ledna 2008 do ledna 2009, tj. za 13 měsíců v průměru cca 274 převodů za měsíc, celkem o 8 převodů více než v předchozím hodnoceném období let 2007 až 2008, což ukazuje na ustálený zájem investorů o investice do ostravského regionu.

Při posuzování realizovaných cen se vycházelo ze souboru 2 349 prodaných pozemků, kde průměrná cena stavebního pozemku činí **674 Kč za m<sup>2</sup>**, což představuje 61,3 % ze základní ceny podle § 28 vyhlášky. Rozborem bylo tedy zjištěno, že ceny stavebních pozemků na území města Ostravy se zvýšily o **94 Kč, tj. 16 %**, což ukazuje na zvýšení průměrné cenové hladiny. Byl zaznamenán nárůst objemu obchodů s pozemky ve všech skupinách pozemků s výjimkou pozemků určených pro občanskou vybavenost.

Nadále přetrvává zájem o pozemky pro výstavbu rodinných domů, a to na území celého města, kde byl zaznamenán nárůst o 6 %, výjimkou byly části postižené průmyslem. Analýzou byl zjištěn mírný meziroční pokles prodejů ploch pro občanskou vybavenost, a to o 35 pozemků. Výrazný nárůst počtu prodejů pozemků byl sledován v kategorii garáží, kde byly realizovány výkupy pod již neužívanými garážemi s cílem scelení pozemků pro budoucí výstavbu. Tento jev byl registrován ve Slezské Ostravě. V rámci kategorie pozemků pro hromadné bydlení byl zjištěno, že připravované projekty pro výstavbu obytných domů byly dočasně pozastaveny, mj. z důvodu poklesu cen bytů a krize na trhu nemovitostí.

V důsledku rozvoje komunikačního systému města se např. uskutečnilo 116 prodejů v celkovém objemu 76 mil. Kč za plochu 11 ha sloužící pro budoucí dopravní plochy, zejména přivaděčů městského úseku dálnice D47.

**Tab. - Vývoj průměrných cen v letech v jednotlivých územích města**

Poloha	Průměrná cena v Kč v roce			
	2006	2007	2008	2009
Vnitřní město	676	766	1 128	1 611
Okrajová část vnitřního města	482	432	460	636
Průmyslové části	257	318	336	328
Území mimo kompaktní město	348	331	369	530

Pokud jde o strukturu prodejů za sledované období, nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků jsou stále pozemky pro rodinné domy (*k individuálnímu bydlení*), které tvoří 39 % z celkového počtu hodnocených prodejů. Druhou nejvíce obchodovanou skupinou byly prodeje pozemků pro bytové domy (*k hromadnému bydlení*) s podílem 20 % a dále průmyslové plochy s podílem na trhu 19 %. Pozemky s využitím pro občanskou vybavenost, zejména komerčního charakteru, byly obchodovány v objemu 10 %.

Ve sledovaném období došlo k nárůstu průměrných cen pozemků ve všech částech města, s výjimkou průmyslových oblastí, kde došlo k poklesu o 10 %. Napříč městem pak průměrná cena pozemků narostla ve sledovaném období roku 2008 o cca 40 %.

Šetřením bylo zjištěno, že zájem o stavební pozemky přetrvává v lokalitách realizovaného městského úseku dálnice D47.

Vedle již fungující průmyslové zóny v Hrabové o rozloze 80 hektarů, kdy do budoucna je plánováno rozšíření až na 140 hektarů, byl uveden do provozu nový logistický areál v Porubě, který se nachází na ploše o výměře 7 hektarů. Nově se na území města dostávají do popředí zájmu nevyužitá území dotčená bývalou průmyslovou činností tzv. brownfields, která jsou postupně revitalizována a připravována pro nové projekty. Nejvýznamnějším územím je plocha bývalé koksovny Karolina, která se svými 32 ha plochy disponuje všemi předpoklady, aby se stala novým centrem města. Na tuto lokalitu dále navazuje Dolní oblast Vítkovic na severovýchodním okraji městské části Vítkovice, kde byla již v 90-tých letech ukončena výroba oceli a tato část je dlouhodobě bez využití. Zde je připravován projekt tzv. „Nové Vítkovice“, který počítá jednak se zachováním části průmyslového areálu jako historického dědictví města a v budoucnu zde má být realizováno např. technické muzeum. V srpnu roku 2007 byla část Dolní oblasti Vítkovic prohlášena za národní kulturní památku. Další rekultivovanou plochou je lokalita původního areálu chemičky v Hrušově a navazující území původní obytné zástavby, které bylo postiženo rozsáhlými povodněmi v roce 1997. V tomto území je počítáno s využitím pro průmysl s ohledem na umístění v dosahu městského úseku dálnice D47.

V rámci pozemků určených pro občanskou vybavenost se zájem lokalizuje do volných zemědělských ploch na okrajích města, při výpadových komunikacích. Ve sledovaném období byl např. v městském obvodu Plesná realizován pozemkový celek za účelem výstavby nového nákupního centra Globus.

Z hlediska individuální bytové výstavby nově vzrostl zájem o okrajové části vnitřního města, zejména části Heřmanice, Muglinov a Slezskou Ostravu, nadále jsou rozvojovými zónami okrajové části města, a to městské obvody orientované ve směru na západ města, a to Krásné Pole, Stará a Nová Plesná a také Polanka, a také městský obvod Radvanice a Bartovice ve východní části města. Dokončeny byly developerské projekty pro výstavbu řadových rodinných domů a nízkopodlažních bytových domů ve Slezské Ostravě, části Heřmanice a Muglinov.

V rámci centrální části města a navazujícího území Slezské Ostravy přetrvává zájem o pozemky pro bydlení, a to jak hromadné, tak individuální. V těchto městských částech jsou dosahovány nejvyšší ceny pozemků, a to zejména z důvodu omezeného počtu volných ploch pro zástavbu, kde se jedná o proluky v zástavbách a volné plochy asanované zástavby. Tato skutečnost se odráží i ve vyšší průměrné ceně pozemků ve Slezské Ostravě, kde dosahuje 800 až 2 000 Kč za m<sup>2</sup>, což signalizuje velký zájem o bydlení v této oblasti. Šetřením bylo zjištěno, že připravované developerské projekty zatím nebyly realizovány nebo byly pozastaveny s ohledem na obecnou recesi na trhu nemovitostí. Dokladem této skutečnosti jsou mj. i neuskutečněné prodeje pozemků v centrální části města, a to pozemky v lokalitě náměstí Dr. Edvarda Beneše, část areálu tzv. „Černé louky“ či pozemky na Seidlerově nábřeží na břehu řeky Ostravice, které nabízelo Statutární město Ostrava pro developery a kde se nabídkové ceny pohybovaly v rozmezí 15 až 18 tis. Kč za m<sup>2</sup>. V centrální části města byly rozestavěny nebo dokončeny 3 bytové projekty, další se připravují.

## **7.2. Rozbor realizovaných prodejů**

Z vyhodnocených prodejů stavebních pozemků v období od ledna 2008 do ledna 2009, byly pro tvorbu cenové mapy využity informace o 2 349 transakcích. U nich byla posuzována rozhodující hlediska vlivů vzájemně působících na cenu pozemků, a to jsou zejména *poloha* a *úcel užití* pozemku.

## Vliv polohy

Z následujícího přehledu průměrných cen mezi jednotlivými částmi města je zřejmé, že zájem o pozemky a tím i cena se zvyšuje v rámci celého města a největší nárůst byl lokalizován v centrální části města. Ceny pozemků mimo vnitřní město se také mírně zvýšily.

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	766	60	17 049
Okrajová část vnitřního města	432	50	1 500
Průmyslové části	318	55	1 250
Území mimo kompaktní město	331	50	3 218

CM 2008

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 128	51	12 970
Okrajová část vnitřního města	460	56	3 030
Průmyslové části	336	57	2 087
Území mimo kompaktní město	369	50	8 333

CM 2009

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 611	42	15 248
Okrajová část vnitřního města	636	23	5 321
Průmyslové části	328	39	5 495
Území mimo kompaktní město	530	25	4 322

Uvedený přehled průměrných cen vypovídá v absolutních hodnotách také o atraktivitě pozemků, která ve směru od centra města k okrajovým částem klesá, což se opět projevilo při vyhodnocení jednotlivých druhů pozemků podle jejich účelu užití.

## Vliv účelu užití pozemku

Největší počet transakcí (a tedy i možností zkoumání dosažených cen) byl realizován u pozemků zastavěných *objekty bydlení*, rozdělených podle druhu zástavby na budovy určené pro *hromadné bydlení* a *individuální bytovou výstavbu*, kde jsou obchody s pozemky vůbec nejčastější. Zde bylo realizováno 59 % všech obchodů. Další podrobnější vymezení cenových skupin je provedeno oddělením skupin pozemků zastavěných rodinnými domy a objekty sloužícími pro rekreaci.

Ve skupině pozemků pro bydlení se ceny pohybovaly v rozmezí od 50 do 15 000 Kč za m<sup>2</sup> v kategorii bytových domů a u pozemků pro rodinné domy od 50 do 3 100 Kč za m<sup>2</sup>. Za nejdražší pozemky jsou nadále považovány pozemky v centru města, kde se ve sledovaném období realizovaly pozemky pro hromadné bydlení a občanskou vybavenost. Nejvyšší cena (15 000 Kč za m<sup>2</sup>) byla dosažena v historickém jádru města - jednalo se o prodej parcely pod objektem pro obchod a služby na rohu Masarykova náměstí.

V kategorii pozemků pro rodinné bydlení byly naopak nejvyšší cen dosaženy mimo vnitřní město, a to v lokalitách navazujících na vnitřní město, kde převažuje zástavba pro bydlení a tyto lokality jsou zároveň umístěny v dosahu centra, ale i hromadné dopravy a infrastruktury.

### Pozemky pro bytovou výstavbu

U pozemků pro hromadné bydlení došlo k nárůstu průměrných cen na území celého města, nejvyšší růst byl zjištěn ve vnitřním městě, což ukazuje na zájem o bydlení v centrální části města.

V této kategorii byl zaznamenán vyšší počet prodejů oproti minulému období o 36 pozemků, celkový objem realizovaných prodejů činil cca 324 mil. Kč, což oproti minulému období znamená nárůst o cca 101 %. Průměrná cena zjištěná za celé město vzrostla oproti minulému období o 716 Kč za m<sup>2</sup> na současných 1 403 Kč za m<sup>2</sup>. Sledovaný výrazný růst v roce 2008 byl způsoben přetrvávajícím zájmem o pozemky pro hromadné bydlení v neatraktivnějších lokalitách města. Realizace bytových projektů jsou zatím ve stadiu přípravy s tím, že zájem o prodeje pozemků pro hromadné bydlení v lukrativních lokalitách centrální části města, jeho širšího centra (Moravská Ostrava, Slezská Ostrava, Vítkovice) a městského obvodu Poruba neklesá a v dalším období se nepředpokládá pokles cen.

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 426	60	17 049
Okrajová část vnitřního města	444	98	1 500
Průmyslové části	477	66	1 244
Území mimo kompaktní město	370	100	501

CM 2008

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 035	51	12 970
Okrajová část vnitřního města	482	76	1 650
Průmyslové části	621	160	1 530
Území mimo kompaktní město	283	50	650

CM 2009

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 355	42	15 248
Okrajová část vnitřního města	714	48	1 700
Průmyslové části	708	112	4 439
Území mimo kompaktní město	446	84	732

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných **bytovými domy**, zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	561	5 595
Okrajová část vnitřního města	543	4 609
Průmyslové části	507	3 334
Území mimo kompaktní město	94	4 925

### Pozemky pro individuální bytovou výstavbu

V oblasti individuálního bydlení průměrné ceny pozemků razantně narostly ve všech částech města s výjimkou vnitřního města, což je v této části způsobeno omezeným počtem převodů a klesající nabídkou volných pozemků k zástavbě pro rodinné bydlení. Jejich nedostatek odráží výrazný převis poptávky po těchto pozemcích a s tím související výrazně vyšší nabídkové ceny, které dosahují až 3 000 Kč za m<sup>2</sup>.

Výrazný nárůst průměrné ceny mimo vnitřní město u pozemků pro rodinné bydlení je dán nákupem pozemků pro developerské projekty a převody pozemků pod již dokončenými rodinnými domy realizovanými v rámci developerských projektů. Největší zájem o pozemky pro individuální bytovou výstavbu byl zaznamenán v okrajové části vnitřního města, zejména v části Heřmanice, Muglinov a Slezská Ostrava. Nadále jsou za rozvojové zóny pro bydlení považovány okrajové části města, a to městské obvody orientované ve směru na západ města, a to Krásné Pole, Stará a Nová Plesná, Polanka, a také městský obvod Radvanice a Bartovice ve východní části města. Dokončeny byly např. developerské projekty pro výstavbu řadových rodinných domů a nízkopodlažních bytových domů ve Slezské Ostravě, části Heřmanice a Muglinov, kde byly dosaženy ceny v rozmezí od 1 000 do 2 000 Kč za m<sup>2</sup>.

V této kategorii byl zaznamenán výrazný nárůst objemu obchodů o 39 %, celkový objem realizovaných prodejů činil cca 424 mil. Kč. Průměrná cena vzrostla oproti minulému období o 105 Kč za m<sup>2</sup> na současných 498 Kč za m<sup>2</sup>. Šetřením byl potvrzen rostoucí zájem poptávky investorů o pozemky pro rodinné bydlení v okrajových částech města, kde byla také realizována většina sledovaných převodů.

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	380	100	1 100
Okrajová část vnitřního města	471	50	1 420
Průmyslové části	223	100	665
Území mimo kompaktní město	351	100	1 362

CM 2008

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 111	122	5 516
Okrajová část vnitřního města	491	63	3 030
Průmyslové části	201	57	2 000
Území mimo kompaktní město	370	50	8 333

CM 2009

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	841	77	865
Okrajová část vnitřního města	738	56	2 830
Průmyslové části	279	41	1 000
Území mimo kompaktní město	433	25	3 096

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných domy pro **individuální bydlení**, zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	762	5 347
Okrajová část vnitřního města	707	5 098
Průmyslové části	619	3 505
Území mimo kompaktní město	655	4 723

### Pozemky v chatových osadách

Zvláštní kategorií v oblasti individuální rekreace tvoří pozemky v *chatových osadách*. Ceny pozemků v této kategorii mírně klesly a obchodovaly se na území celého města s výjimkou vnitřního města.

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	54	50	128
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	305	54	549

CM 2008



Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	660	660	660
Okrajová část vnitřního města	433	195	901
Průmyslové části	217	200	238
Území mimo kompaktní město	343	69	1 031

CM 2009

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	495	31	1 250
Průmyslové části	216	200	350
Území mimo kompaktní město	212	28	600

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných objekty pro **individuální rekreaci**, zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	946	2 149
Okrajová část vnitřního města	812	2 167
Průmyslové části	424	1 840
Území mimo kompaktní město	743	2 522

### Pozemky pro komerční vybavenost

Další hodnocenou oblastí jsou pozemky zastavěné objekty **občanské vybavenosti s komerčním využitím** jako jsou administrativní budovy, nákupní centra apod., kde průměrné ceny vzrostly ve všech částech s výjimkou průmyslové části města. Nejvýznamnějším prodejem v této kategorii, který ovlivnil průměrnou cenu pozemků byl převod pozemkových celků v lokalitě „Nové Karoliny“ v Moravské Ostravě, kde byly vlastníkem převedeny pozemky na dceřinnou společnost za jednotkovou cenu cca 3 600 Kč za m<sup>2</sup>.

Dalším významným prodejem byl v této kategorii převod pozemků v rámci plánované úpravy prostoru před nádražím v Ostravě – Svinově, kde byla dosažena cena 2 192 Kč za m<sup>2</sup> a kde je připravován projekt nadregionálního významu, jehož cílem je vytvořit dopravní terminál spojující vlakovou a místní hromadnou dopravu.

Významným převodem většího rozsahu byl také prodej pozemkového celku na severozápadním okraji města v městském obvodu Plesná, při výpadové komunikaci na Opavu, ul. Opavské. Pozemky byly realizovány za účelem výstavby nového nákupního centra Globus za jednotkovou cenu 700 Kč za m<sup>2</sup>.

V kategorii pozemků pro komerční vybavenost byl zaznamenán celkový pokles počtu prodejů oproti minulému období o 35 pozemků, celkový objem realizovaných prodejů činil cca 465 mil. Kč. Průměrná cena v rámci celého území města poklesla oproti minulému období ze 1 375 Kč za m<sup>2</sup> na 982 Kč za m<sup>2</sup>.

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	935	102	12 356
Okrajová část vnitřního města	513	100	1 245
Průmyslové části	420	300	4 079
Území mimo kompaktní město	471	300	557

CM 2008

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	1 628	201	8 760
Okrajová část vnitřního města	584	89	2 119
Průmyslové části	1 296	377	2 078
Území mimo kompaktní město	463	200	906

CM 2009

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	2 562	240	3 613
Okrajová část vnitřního města	641	31	5 321
Průmyslové části	757	192	5 495
Území mimo kompaktní město	668	171	950

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných **komerčními objekty**, zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	566	5 502
Okrajová část vnitřního města	439	4 617
Průmyslové části	375	4 078
Území mimo kompaktní město	283	5 040

## Pozemky s objekty pro občanskou vybavenost (nekomerční)

Další hodnocenou skupinou byly pozemky zastavěné objekty **občanské vybavenosti mimo komerční zástavbu**. V této kategorii byly realizovány výkupy pozemků především organizacemi neziskového charakteru v oblasti školství, kultury a tělovýchovy.

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	638	216	1 600
Okrajová část vnitřního města	555	125	872
Průmyslové části	229	63	645
Území mimo kompaktní město	258	100	703

CM 2008

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	906	660	1 440
Okrajová část vnitřního města	581	77	788
Průmyslové části	589	500	1 530
Území mimo kompaktní město	413	318	660

CM 2009

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	464	363	1 199
Okrajová část vnitřního města	477	350	650
Průmyslové části	807	796	1 000
Území mimo kompaktní město	316	80	873

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných **objekty občanské vybavenosti neziskového charakteru** zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	254	4 559
Okrajová část vnitřního města	146	3 364
Průmyslové části	223	1 199
Území mimo kompaktní město	153	3 342

## Pozemky s průmyslovými objekty

V oblasti průmyslu se významné prodeje na území města uskutečnily jednak v průmyslových zónách a dále v okolí významných dopravních komunikací. Konkrétně se jednalo o pozemkové celky v průmyslové zóně Hrabová, v areálu bývalého potravinářského podniku v Martinově, v provozním areálu v Muglinově při ul. Orlovské, dále byl uskutečněn převod zemědělských pozemků určených pro výstavbu územním plánem ve Staré Bělé při výpadové komunikaci ul. Plzeňské. Zájem o investice komerčního charakteru do oblasti průmyslu nadále přetrvává, realizované ceny se pohybovaly v rozmezí 400 až 650 Kč za m<sup>2</sup>. V průmyslových zónách, které vznikají na „zelené louce“ okolo dálnice a ostatních frekventovaných komunikací, se pohybují ceny pozemků v rozmezí od 450 Kč do 1 000 Kč

za m<sup>2</sup> na rozdíl od ostatních částí města, kde se pozemkové celky obdobné velikosti obchodují v průměru od 400 do 600 Kč za m<sup>2</sup>, v areálech postižených vlivy z těžkého průmyslu se pak ceny pohybují v rozmezí 200 až 400 Kč za m<sup>2</sup>.

V této kategorii byl zaznamenán nárůst počtu prodejů oproti minulému období o 39 pozemků, celkový objem realizovaných prodejů činil cca 455 mil. Kč. Průměrná cena v rámci celého území města vzrostla oproti minulému o 68 Kč na m<sup>2</sup> na částku 524 Kč za m<sup>2</sup>.

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	415	113	1 352
Okrajová část vnitřního města	369	200	800
Průmyslové části	253	55	1 250
Území mimo kompaktní město	341	50	2 510

CM 2008

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	729	140	5 573
Okrajová část vnitřního města	422	56	1 781
Průmyslové části	256	60	1 781
Území mimo kompaktní město	367	50	848

CM 2009

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	547	137	2 019
Okrajová část vnitřního města	576	23	850
Průmyslové části	228	39	1 015
Území mimo kompaktní město	673	37	1 000

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných **průmyslovými objekty**, zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	341	1 817
Okrajová část vnitřního města	192	2 095
Průmyslové části	290	1 409
Území mimo kompaktní město	213	1 574

### Pozemky pro technickou vybavenost

U pozemků využitých pro **technickou vybavenost** (objekty kotelen, trafostanic, ústředí, čistíren odpadních vod, vodárenské stavby) bylo oproti minulému období realizováno několik transakcí a proto tato kategorie byla samostatně hodnocena. V případě průmyslové části města byly realizovány pouze prodeje spojené s výkupem pozemků pro rozšíření skládky v Hrušově, kde byly pozemky ve sledovaném období vykupovány Statutárním městem Ostrava za jednotnou cenu 150 Kč za m<sup>2</sup>.

CM 2009

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	652	501	809
Průmyslové části	150	-	-
Území mimo kompaktní město	630	531	1 652

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných objekty **technické vybavenosti**, zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	243	1 502
Okrajová část vnitřního města	316	1 843
Průmyslové části	229	1 749
Území mimo kompaktní město	190	3 846

### Pozemky s garážemi

Úroveň cen pozemků zastavěných hromadnými **garážemi** v rámci celého území klesla. Průměrná cena pozemku pod garážemi dosáhla 185 Kč za m<sup>2</sup>.

CM 2007

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	362	90	1 000
Okrajová část vnitřního města	419	200	558
Průmyslové části	-	-	-
Území mimo kompaktní město	-	-	-

CM 2008

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	188	159	700
Okrajová část vnitřního města	405	340	1 136
Průmyslové části	791	130	1 000
Území mimo kompaktní město	380	200	380

CM 2009

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	-	-	-
Okrajová část vnitřního města	144	100	800
Průmyslové části	752	200	1 200
Území mimo kompaktní město	200	200	200

Pro srovnání je dále uvedena tabulka cen pozemků zastavěných objekty **garáží**, zjištěných podle platného cenového předpisu.

Poloha	Kč/m <sup>2</sup>	
	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	621	3 495
Okrajová část vnitřního města	513	2 627
Průmyslové části	434	2 307
Území mimo kompaktní město	434	2 327

## 8. Seznam městských obvodů a katastrálních území

Tabulka - Seznam městských obvodů a k nim přináležejících katastrálních území ve správním území města Ostravy.

	<i>Městský obvod</i>	<i>Katastrální území</i>
1	Moravská Ostrava a Přívoz	Moravská Ostrava Přívoz
2	Slezská Ostrava	Antošovice Heřmanice Hrušov Koblov Kunčice nad Ostravicí Kunčičky Muglinov Slezská Ostrava
3	Ostrava - Jih	Dubina u Ostravy Hrabůvka Výškovice u Ostravy Zábřeh nad Odrou
4	Poruba	Poruba Poruba-sever
5	Nová Bělá	Nová Bělá
6	Vítkovice	Vítkovice Zábřeh-VŽ
7	Stará Bělá	Stará Bělá
8	Pustkovec	Pustkovec
9	Mariánské Hory a Hulváky	Mariánské Hory Zábřeh Hulváky
10	Petřkovice	Petřkovice u Ostravy
11	Lhotka	Lhotka u Ostravy
12	Hošťálkovice	Hošťálkovice
13	Nová Ves	Nová Ves u Ostravy
14	Proskovice	Proskovice
15	Michálkovice	Michálkovice
16	Radvanice a Bartovice	Radvanice Bartovice
17	Krásné Pole	Krásné Pole
18	Martinov	Martinov ve Slezsku
19	Polanka nad Odrou	Polanka nad Odrou
20	Hrabová	Hrabová
21	Svinov	Svinov
22	Třebovice	Třebovice ve Slezsku
23	Plesná	Nová Plesná Stará Plesná